



91207 Lauf an der Pegnitz

Charmante 2-Zimmer-Wohnung – Vermietet & gut gelegen



149.000 €

Kaufpreis

49,21 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,21 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,8 m ²

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	209 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Gas



Stellplatzart

Tief-Garage



Beschreibung zur Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine gemütliche Ausstattung – ideal für Kapitalanleger, die eine attraktive und bereits vermietete Immobilie suchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen Flur, von dem aus sowohl das Badezimmer als auch das großzügige Wohnzimmer erreichbar sind. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet dank einer großen Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt. Der Laminatboden und die holzvertäfelte Decke schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Balkon, zur Küche und zum Schlafzimmer.

Die Küche ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Eine einfache Fliesenrückwand und ein Fenster sorgen für praktische Nutzung und ausreichend Tageslicht beim Kochen.

Das Schlafzimmer verfügt über Laminatboden und zwei Fenster mit Vorhängen, die für eine helle und angenehme Schlafumgebung sorgen.

Das Badezimmer ist klassisch gefliest und bietet mit einer Badewanne samt Duschvorrichtung eine praktische wie entspannende Lösung für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und sich ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet. Die Wohnung punktet insgesamt mit einer klaren Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und einer effizienten Zentralheizung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit!



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989 erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, bequem erreichbar dank Personenaufzug.

Die Wohnung bietet auf rund 50 m² eine kompakte, funktionale Struktur mit angenehmem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre ruhige Lage und das gepflegte Gesamtbild.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre eines gut verwalteten Gebäudes. Die Wohnung selbst ist aktuell an einen sehr zuverlässigen Mieter vermietet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden, Kellerraum, der praktische Lagermöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist die Option, einen Tiefgaragenstellplatz zusätzlich zu erwerben. Eine wertvolle Ergänzung in Zeiten begrenzter Parkmöglichkeiten und ein klarer Vorteil für künftige Mieter oder Eigennutzer.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit solider Ausstattung und einer Energieeffizienzklasse C.

Ob zur nachhaltigen Kapitalanlage oder als Perspektive für die spätere Eigennutzung: Diese Immobilie verbindet Stabilität, Komfort und Werterhalt auf ideale Weise.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 149.000 €, hinzu kommen 16.000 € für einen Tiefgaragenstellplatz, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 165.000 € ergibt.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 09.07.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1989
Energieverbrauch beträgt 99,00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger und gepflegter Lage von Lauf an der Pegnitz, eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur mit naturnaher Umgebung. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und grüner Umgebung aus, was ihn langfristig zu einem attraktiven Investitionsstandort macht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso gut angebunden sind medizinische Einrichtungen, Apotheken sowie das örtliche Krankenhaus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist zuverlässig, und auch die nächste Autobahnauffahrt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Grünflächen, Spazierwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen erhöhen zusätzlich die Lebensqualität der Lage. Die Stadt Lauf entwickelt ihre Infrastruktur kontinuierlich weiter – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die auf Standortqualität und langfristige Perspektiven setzen. Ein durchdachtes Umfeld mit stabilem Wertpotenzial.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

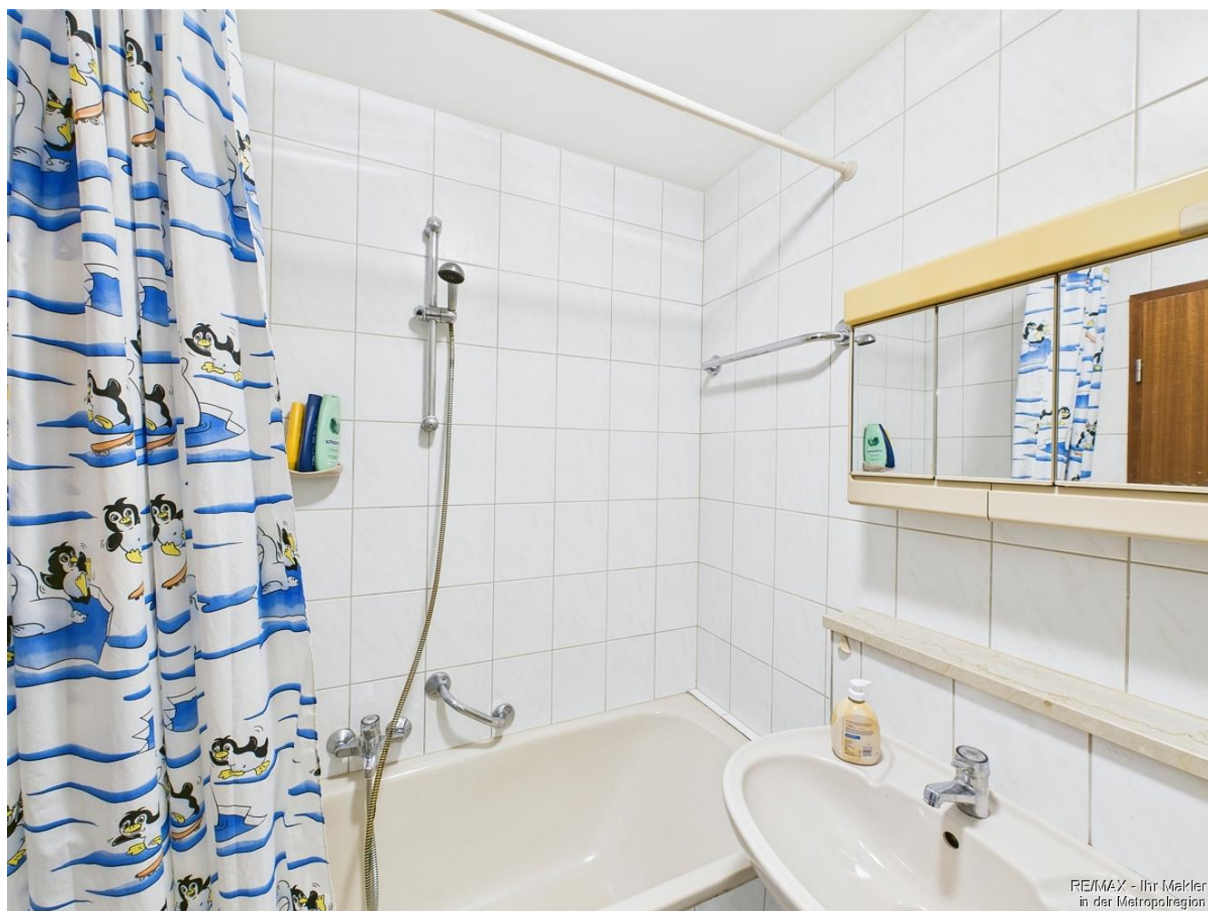
Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0911 / 255 228-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Hauptstr. 11 • 90547 Stein
www.remax-stein.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion